

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

G.E. DOTT.SSA COSTANZA TETI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/14 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

L'Avv. Andrea Manlio Giovanni Viola (VLINRM79B25L093M), con studio in Olbia, Via Nanni 35, tel/fax 0789/24132, email [avvandreaviola@tiscali.it](mailto:avvandreaviola@tiscali.it) pec avvandreamanliogiovanniviola@puntopec.it, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Tribunale di Tempio Pausania con ordinanza del 22.01.2019, prorogata con Ordinanza del 6/04/2021 e da ultima del 23/08/2023, visto il provvedimento del 2/08/2024

precisato che

tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del cancelliere sono eseguite da questo professionista delegato presso il proprio studio

**AVVISA CHE**

il **giorno 19 dicembre 2024, alle ore 15.00**, presso il proprio studio, in **Olbia, Via Nanni, 35**, dinanzi a sé, avrà luogo l'apertura delle buste contenenti le offerte con conseguente

**VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente bene

**Lotto unico**

Albergo sito in Comune di Palau, Via Tirso, Località Monte Zebio, distinto al N.C.E.U. al Foglio 6, mappale 3022, categoria D/2. Proprietà 1/1, rendita catastale 36.980,00, edificato su area distinta al N.C.T. al Foglio 6, mappali 1036, 1064.

- L'immobile risulta conforme a quanto concessionato, è munito di Agibilità e Certificazione Energetica
- Si precisa che l'immobile al momento non è libero perché in essere affitto di azienda alberghiera di validità annuale.

**Informa che sul sito internet del Ministero della Giustizia nell'apposita area denominata "portale delle vendite pubbliche" è pubblicata la Relazione di Stima consultabile da tutti gli interessati.**

**Prezzo ribassato a base d'asta € 5.620.500 (euro cinquemilionesecentoventimilacinquecento/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ad euro 50.000,00.

Custode nominato: **Istituto Vendite Giudiziarie** - Tel. 079.630505 - 079.634590 - 3357516957 email: [ivg.tempio@tiscali.it](mailto:ivg.tempio@tiscali.it) o [visite.ivgtempio@gmail.com](mailto:visite.ivgtempio@gmail.com)

**DETERMINA**

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

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato sopra indicato entro **le ore 15.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e della domenica. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione, deve essere apposta sulla busta e, dunque, 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;

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato

civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Si precisa che l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale ove, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile) 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 può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a pena di decadenza, a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

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

f) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, copia del documento di identità dell'offerente; ovvero originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di mandatario; ovvero, in caso di persona giuridica, copia semplice aggiornata della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del sogg

**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 valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto; etto interno delegato.

**4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** all'offerta dovrà essere allegato, nella stessa busta, oltretutto i documenti di cui al punto 2. che precede, un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, intestato al Tribunale di Tempio Pausania ed alla procedura esecutiva di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione. 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 degli offerenti il giorno della vendita all'orario sopra indicato;

Le offerte non conformi a quanto disposto dall'art. 571 c.p.c., nonché a quanto previsto dall'ordinanza di delega, qui riportate, saranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

**a.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.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti del quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente 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 all'unico offerente.

#### **b. In caso di offerte plurime**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla **base dell'offerta più alta**; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio, come determinato nell'avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella in cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero in mancanza di 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.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

**7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo, degli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista ai sensi del D.M. 227/2015, che saranno tempestivamente comunicati dal delegato entro 30 giorni dall'aggiudicazione, 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, degli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista ai sensi del D.M. 227/2015, dovrà essere effettuato comunque entro detto termine, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

#### **9. IN CASO DI CONTRATTO BANCARIO DI FINANZIAMENTO**

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda a fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le

somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale ordinario di Tempio Pausania, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari - Procedura N..... 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. (...) è 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'articolo 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; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

**10.** 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 o mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale ordinario di Tempio Pausania ed alla procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

**11.** 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), ed in caso di richiesta ex art. 41 TUB, avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), il delegato indicherà la parte del prezzo corrispondente al credito del creditore fondiario per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., e comunque nella misura del 70% del prezzo di aggiudicazione che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario nel termine sopra indicato e quale misura dovrà essere versata sul conto corrente della procedura esecutiva con le modalità già indicate. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

**12.** 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 mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva o assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale e alla procedura esecutiva, salva l'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso all'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.

**13.** 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 a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227 del 2015. 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 incameramento della cauzione;

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- l'inserzione, a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, almeno 60 giorni prima;
- la pubblicazione, a cura dell'IVG, sui quotidiani L'Unione Sarda e La Nuova Sardegna, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Tempio Pausania, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto di apposito avviso;
- la pubblicazione almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della eventuale vendita sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.tempiopausania.astagiudiziaria.com](http://www.tempiopausania.astagiudiziaria.com) della ordinanza ex art. 569 c.p.c. e della relazione di stima con documentazione tecnica di supporto.

#### **RENDE NOTO e PRECISA**

- a. 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 d.p.r. 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;
- b. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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 oneri gli 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;
- c. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere 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 del delegato ed a spese della procedura;
- e. che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore ovvero da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario;
- f. che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul sito internet portale del Ministero della Giustizia nell'apposita area denominata "portale delle vendite pubbliche", così come previsto ai sensi dell'articolo 161 quater c.p.c. cui si rimanda;
- g. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- i. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **ATTESTA**

che è stato regolarmente rilasciato l'attestato di prestazione energetica dell'immobile e che

lo stesso sarà allegato al decreto di trasferimento.

**AVVERTE**

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere 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'acquisito.

- che, qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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 dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;

- che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al versamento di quanto dovuto nei termini fissati e nell'ordinanza di delega, sarà data comunicazione al Giudice dell'esecuzione ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità della procedura.

Olbia, il 30 agosto 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Andrea Viola