



TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa Federica Lunari

N. 305/2017 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

IV° ESPERIMENTO DI VENDITA

L'avv. Fabio Musilli (codice fiscale MSLFBA76M20A192Z), con studio in Olbia, Via Roma n. 157, tel. 0789/69635 cell 3396300764, e-mail studiolegalespartamusilli@hotmail.it, casella pec fabiomusilli.avv@pec.it, iscritto all'albo degli avvocati presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Tempio Pausania, professionista delegato dal Tribunale di Tempio Pausania giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in forza della quale, ai sensi e per gli effetti degli artt. 591 e ss. c.p.c., è previsto che tutte le attività che devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;

AVVISA CHE

presso il proprio studio in Olbia alla via Roma n. 157, piano primo, il giorno **13.03.2025** alle ore **10:00** dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni:

LOTTO 1

Diritto : piena proprietà – **Quota**: 1/1 **Categoria**: Appartamento. **Valore di stima**: € 123.530,00.
Stato: occupato dal debitore.

Descrizione

Comune di Santa Teresa di Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo, appartamento al piano primo, int. 18, composto da soggiorno-pranzo, camera da letto, bagno e terrazzo, cantina 13, di mq. 56,15 ca.

Dati catastali

Catasto Urbano al foglio 9, mappale 328, sub 21, Zona Cen. 1, Cat. A/2, Classe 1, 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;

Note

Con istanza del 2.11.2022 il Custode Giudiziario ha reso istanza al G.E. volta alla liberazione dell'immobile.

- Al prezzo base d'asta di Euro 69.485,63 (sessantanovemilaquattrocentottantacinque/63).

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta potrà essere inferiore nei limiti di $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base: offerta minima Euro 52.114,23 (cinquantaduemilacentoquattordici/23).





- Importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto da versarsi in conformità a quanto descritto al punto 4) delle “modalità di presentazione dell’offerta”.

- In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 1.300,00 (milletrecento/00)**.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

[A]

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato sopra indicato in orario d’ufficio (dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.00 **previo appuntamento telefonico 0789/69635-339/6300764), entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.**

2) Sulla busta dovrà essere indicato **esclusivamente** il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente), il giorno e l’ora di presentazione dell’offerta 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 fatta l’offerta, né l’ora della vendita o altro. L’offerta può essere presentata da un avvocato per persona da nominare ai sensi degli artt. 571 e 579 comma 3 c.p.c.

3) 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); se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l’offerente è minorenni, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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 $\frac{1}{4}$ (un quarto);

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

e) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

f) la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale con avviso che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;





4) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una marca da bollo di € 16,00, una fotocopia del documento di identità dell'offerente ed in caso di presentazione dell'offerta da parte di persona giuridica o comunque ente non personificato dovrà essere allegata anche visura camerale o documentazione attestante i poteri rappresentativi. All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania ed alla procedura esecutiva, o vaglia postale non circolare, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione.

5) 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) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

7) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'art. 571 c.p.c. nonché a quanto previsto nel presente avviso predisposto in conformità all'ordinanza di vendita delegata.

8) 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.

[B]

MODALITÀ DELLA DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

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 di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, 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 al prezzo base, si opera come segue:

- 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 all'unico offerente.

In caso di offerte plurime





Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa. Nell'individuare la offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo offerto; a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

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;

Si dispone altresì che:

a) 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;

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

c) 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;

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

e) 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, 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 di Tempio Pausania Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Procedura N. 305/2017". 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; 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.

[C]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza alla procedura esecutiva o mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania ed alla procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta ovvero entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di vendita.

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come indicata al punto 3 che segue. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva o assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Tempio Pausania Cancelleria Esecuzioni Immobiliari – Procedura N. 305/2017", salva l'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione 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.

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di





trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nella misura stabilita dall'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227. Egli, nel caso di incapienza del conto intestato alla procedura, è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e comunque entro il termine di giorni 30 (trenta). 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.

[D]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- a)** inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c.;
- b)** pubblicazione sui quotidiani "L'Unione Sarda" e "La Nuova Sardegna" in un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- c)** pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale con documentazione tecnica di supporto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima e fino al giorno della vendita sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com nonché sui siti www.tempiopausania.astagiudiziaria.com e www.ivgtempiopausania.com.

L'elaborato peritale, ai sensi dell'art. 161 quater c.p.c., sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet portale del Ministero della giustizia, nell'apposita area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

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 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. 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'articolo 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.
- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari, degli oneri accessori per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento conseguenti all'acquisto del bene, nonché del compenso del delegato ai sensi del d.m. 15/12/2015 n. 227; i relativi importi saranno comunicati successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo. Ai fini della tempestività dei pagamenti in esito alla aggiudicazione verrà considerato il termine indicato nell'offerta ovvero il termine massimo di 120 (centoventi) giorni.
- Salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario (compenso del delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento e spese per cancellazioni





di gravami) dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro massimo 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale ed alla procedura esecutiva.

- 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 dalla aggiudicazione), il delegato indicherà nella misura del 70% del prezzo di aggiudicazione la somma che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, nel termine sopra indicato, e quale misura andrà versata sul conto corrente della procedura esecutiva con le modalità già indicate.

- 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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile, come sopra riportato nella sezione "Disciplina della pubblicità delle vendite delegate" per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com, www.tempiopausania.astagiudiziaria.com e che il custode nominato è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania con sede in Tempio Pausania Via Palau n. 17/21 Tel. 079/630505 e 079/634590, Fax 079/633151, e-mail ivg.tempio@tiscali.it e visite.ivgtempio@gmail.com.

- 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.

- 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; che la vendita è a corpo e non a misura.

- Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.; 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.

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

- L'immobile è occupato dal debitore esecutato. La liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

Olbia, li 13.12.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Fabio Musilli

