



## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

### Procedura esecutiva RGE n. 50 / 2001

#### Lotto

#### Unico

Fabbricato in Comune di Viddalba, via Lena snc, confinante con via Lena, via Deledda per due lati e proprietà privata, censito al N.C.E.U al Fg 85, mapp. 2244 sub 1e sub-2

L'edificio è composto da piano terra, piano primo e sottotetto

#### Descrizione dell'immobile

Nel complesso l'intera struttura presenta un precario stato di manuteuzione e conservazione: necessita di interventi edilizi ordinari e straordinari, sia per il recupero strutturale che per quello igienico-sanitario.

**Piano Terra** – In disuso. Le caratteristiche costruttive sono: I pavimenti in marmette di marmo "Trani"; gli infissi interni in legno; gli infissi esterni, parte in legno (finestre) con avvolgibili in pvc e parte in alluminio anodizzato (ingressi sala ristorante e bar); la cucina e gli accessori sono rivestiti in piastrelle di ceramica per una altezza di ml.1,50, mentre le pareti della sala ristorante sono rivestite in legno "perlinato" fino all'altezza di ml.2,00. La tinteggiatura è carente, gli impianti igienico-sanitairio sono in stato precario e l'impianto elettrico, pur funzionante, non è a norma.

#### **Piano Primo**

In disuso - Si accede attraverso un ingresso e un vano scala (indipendenti dai locali del piano terra ), sono dislocale n°9 camere di cui 8 con servizio interno, un corridoio e tre verande, attualmente questi ambienti sono inutilizzati per carente stato di manutenzione; necessitano infatti di opere di ristrutturazione straordinaria, considerate che l'umidità è presente ovunque; gli intonaci e la tinteggiatura sono cadenti; gli impianti (igienico-sanitairio ed elettrico) sono in pessimo stato; i pavimenti sono in piastrelle di



ceramica; gli infissi interni in legno tamburato; gli infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc. Sovrastante il piano primo ubicato un piano sottotetto, il quale, avendo le altezze interne fra il piano solaio ed il tetto, notevolmente al di sotto di quelle prescritte per l'abitabilità, può essere utilizzato solamente come locale di sgombero di pertinenza dello stesso piano primo, senza un valore commerciale specifico.

Il piano sottotetto risulta occupato.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'edificio in oggetto è stato realizzato in seguito a Licenza Edilizia n. 187 del 07.04.1976, rilasciata dal Comune di Viddalba

Concessione Edilizia per Variante n.1/81 del 02.02.1981, rilasciata dal Comune di Viddalba

-Autorizzazione Abitabilità n.03/81, relativa alla realizzazione di un fabbricato urbano ai piani terra e primo. Dopo aver preso visione del Progetto di Variante approvato e dopo aver svolto il sopralluogo, il ctu ha accertato che, allo stato di fatto gli immobili in oggetto sono conformi al progetto concessionato.

\* \* \*

**L'immobile sarà posto in vendita al prezzo di € 24.419,00 (diconsi ventiquattromilaquattrocentodiciannove/00)** L'offerta minima, visto il provvedimento del GE. in data 10.09.2024, non potrà essere inferiore ad 1/3 del prezzo base e pertanto non inferiore ad **€ 16.279,34 (diconsi sedicimiladuecentosettantanove/34)**. Nel caso in cui siano state presentate più offerte si procederà alla 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 minimo della precedente offerta.



Si dà avvertenza che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

Il sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita è il portale del Ministero della giustizia, nell'apposita area denominata "portale delle vendite pubbliche", così come previsto ai sensi dell'art. 161 quarter c.p.c. cui si rinvia.

Il custode nominato in sostituzione del debitore è l'Istituto Vendite Giudiziarie circondario del Tribunale di Tempio Pausania di Tempio, via Palau n° 17/21 07029 Tempio Pausania (tel. 079 630505-634590 fax 079 633151- mail [visite.ivg.tempio@tiscali.it](mailto:visite.ivg.tempio@tiscali.it), [giustizia.ivgtempio@pec.it](mailto:giustizia.ivgtempio@pec.it), [www.tempiopausania.asta.giudiziaria.com](http://www.tempiopausania.asta.giudiziaria.com)).

### **VENDITA SENZA INCANTO**

Il giorno **03 aprile 2025, alle ore 16,00** e seguenti, in Olbia presso il recapito in via Olbia n° 30, avanti il Professionista Delegato, avrà luogo la vendita senza incanto dell'immobile sopra descritto al prezzo di base di **€ 24.419,00(diconsi ventiquattromilaquattrocentodiciannove/00)** Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad 1/3 a del prezzo base (prezzo minimo) sopra determinato e quindi **€ 16.279,34 (diconsi sedicimiladuecentosettantanove/34**

\* \* \*

Al momento della presentazione dell'offerta all'interno della busta dovrà essere allegato un assegno circolare, non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio procedura **esecutiva RGE 50/2001**, o **vaglia postale non trasferibile**, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione;

Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate in busta chiusa presso il recapito del professionista delegato Avv. Piera Ferrara in



Olbia via Olbia n° 30 previo appuntamento telefonico (al seguente recapito 3939713457) e fino al giorno antecedente la vendita entro le ore 12,00.

Sulla busta dovranno essere indicate esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) nonché 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 stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro; l'offerta può essere presentata da un avvocato per persone da nominare ai sensi degli art. 571 e 579, comma 3 cpc;

L'offerta dovrà 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 1/3 giusto provvedimento del GE in data 10 settembre 2024;
- d. La dichiarazione di essere a conoscenza che il termine perentorio fissato dal legislatore a pena di decadenza dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo, degli oneri tributari fiscali e competenze del delegato alla vendita è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione
- e. espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f. se l'offerente è una persona giuridica o comunque un ente non personificato, dovrà essere depositata Visura camerale o comunque documentazione attestante i poteri rappresentativi;



- g. 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 del c.p.c.
- h. all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare, non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio ed alla procedura esecutiva,( **RGE 50/2001**) o vaglia postale non circolare, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione;
- i. 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;
- j. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene;
- k. ai fini della tempestività dei pagamenti in esito all'aggiudicazione, devono essere versati entro 120 giorni, sia il saldo prezzo, che gli oneri accessori per la registrazione e la trascrizione del Decreto di Trasferimento, nonché il compenso del delegato” il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato;
- l. 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente **“R.G.E. 50/2001 -Tribunale di Tempio Pausania”** ;
- m. 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; qualora il delegato dovesse indicare all'aggiudicatario una somma eccedente le spettanze del creditore fondiario, questo sarà considerato motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

- n. 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;

Con l'esplicita avvertenza che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria esecuzioni del Tribunale di Tempio Pausania.

Alla data e nel luogo sopra indicato, alla presenza degli offerenti, verranno aperte dal Professionista Delegato le buste contenenti le offerte e verranno dichiarate inammissibili o inefficaci le offerte non conformi a quanto disposto dall'art.571 c.p.c.

### **Modalità della deliberazione delle offerte:**

#### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno o 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, 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, 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 che è fissato in € 1000,00**. 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 ma, 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;

- 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 di 120 dall'aggiudicazione 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 **RGE 50/2001 TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**. 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**

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui 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;

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;

Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli ma verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura con il decreto di trasferimento;



Per la visione dell'immobile di interesse, notizie circa la occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del Giudice:

Istituto Vendite Giudiziarie circondario del Tribunale di Tempio Pausania di Tempio, via Palau n° 17/21 07029 Tempio Pausania (tel. 079 630505-634590 fax079633151-mail visite.ivgtempio@gmail.com; [ivg.tempio@tiscali.it](mailto:ivg.tempio@tiscali.it), [giustizia.ivgtempio@pec.it](mailto:giustizia.ivgtempio@pec.it), [www.tempiopausania.astagiudiziaria.com](http://www.tempiopausania.astagiudiziaria.com)).

Fatta avvertenza che detto Custode ha specifico incarico del Giudice dell'Esecuzione di provvedere alla liberazione dell'immobile se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura

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 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Unicredit Olbia intestato **Tribunale di Tempio Pausania RGE 50/2001** o mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Tempio Pausania RGE 50/2001”** ;

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.; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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 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 ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. 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 farne esplicito riferimento nell'istanza di partecipazione.**

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 incapacienza 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. 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.

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 (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587c.p.c. (consistente nella condanna al pagamento della somma pari alla differenza tra il minor prezzo effettivamente conseguito e quello eventualmente superiore dell'aggiudicazione rimasta inadempita, tenuto comunque conto della cauzione versata)

**Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da questi indicato, in Via Olbia n° 30 07026 Olbia previo appuntamento telefonico al 3939713457 ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.**

**Olbia / Tempio li 21.01.2025**

**Il delegato alla vendita**

***Avv.to Piera Ferrara***

