

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

8° Esperimento

Nella procedura esecutiva n. **150/2017 R.G.E.**

G.E.: dott.ssa **Antonia PALOMBELLA**

Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania**

Il sottoscritto **avv. Michele Careddu**, del foro di Tempio Pausania, con studio in Tempio Pausania, Viale Valentino n. 5 (tel. **079 633133** – Fax **079 634646** – e-mail: **studiocareddu@tiscali.it** - pec **avvmichelecareddu@puntopec.it**), delegato alla vendita nella procedura esecutiva di cui all'epigrafe, giusta ordinanza emessa, ai sensi dell'art. 591bis cpc, dal G.E. in data 7/ 11/2023

AVVISA

che per il giorno **9 gennaio 2025, alle ore 16,00**, in Tempio Pausania, Viale Valentino 5, presso lo studio dello professionista delegato Avv. Michele Careddu sono indette le operazioni di vendita mediante asta senza incanto, ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., dei seguenti immobili e precisamente:

In Comune di Arzachena, loc. Liscia di Vacca, n. 9 lotti facenti parte del parco giardino del complesso Cala Del Faro.

Lotto 2: area urbana di mq. 274, distinta nel C.F. al F. 5 m. 1230 sub. 33, inglobato con il giardino di una villetta. Spese condominiali non versate fino al 2020 € 7.290,04, oltre anni successivi.

Valore di stima € 24.700,00.

Prezzo base € 2.605,07, OFFERTA MINIMA € 1.953,80, offerte in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 250,00

Lotto 3: area urbana di mq. 83, distinta nel C.F. al F. 5 m. 1230 sub. 34, lotto adibito a giardino; spese condominiali non versate fino al 2020, € 2.216,76, oltre anni successivi.

Valore di stima € 14.940,00.

Prezzo base € 1.575,70, OFFERTA MINIMA € 1.181,77, offerte in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 250,00



Lotto 4: area urbana di mq. 72, distinta nel C.F. al F. 5, m. 1230, sub. 35; spese condominiali non versate fino al 2020 € 1.923,92, oltre anni successivi.

Valore di stima € 12.960,00.

Prezzo base € 1.366,87, OFFERTA MINIMA € 1.025,15, offerte in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 250,00

Lotto 5: area urbana di mq. 50, distinta nel C.F. al F. 5, m. 1230, sub. 39, parzialmente inglobato nel giardino di una unità immobiliare, delimitato da siepe e muretto in pietra. Spese condominiali non versate fino al 2020 € 1.339,93, oltre anni successivi.

Valore di stima € 10.000,00.

Prezzo base € 1.054,68, OFFERTA MINIMA € 791,01, offerte in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 250,00

Lotto 6: area urbana di mq. 56, distinta nel C.F. al f. 5, m. 1230, sub. 40, parzialmente inglobato nel giardino di una unità immobiliare, delimitato da siepe e muretto in pietra. Spese condominiali non versate fino al 2020 € 1.499,32, oltre anni successivi. Valore di stima € 11.200,00.

Prezzo base € 1.181,25, OFFERTA MINIMA € 885,93, offerte in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 250,00

Lotto 7: area urbana di mq. 60, distinta nel C.F. al F. 5, m. 1230, sub. 41, parzialmente inglobato nel giardino di una unità immobiliare, delimitato da siepe e muretto in pietra. Spese condominiali non versate fino al 2020 1.608,60, oltre anni successivi.

Valore di stima € 12.000,00.

Prezzo base € 1.265,62, OFFERTA MINIMA € 949,21, offerte in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 250,00

Lotto 10: area urbana di mq. 110, distinta nel C.F. al F. 5, m. 1271, sub. 26, parte di esso è occupato da aiuole, vialetti e scalinate che collegano al parcheggio sovrastante e ricade in parte nel parcheggio stesso e nelle strade interne di collegamento. Spese condominiali non versate fino al 2020 € 2.882,18, oltre anni successivi.

Valore di stima € 9.900,00.

Prezzo base € 1.044,14, OFFERTA MINIMA € 783,10, offerte in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 250,00



Lotto 12: area urbana di mq. 70, distinta nel C.F. al F. 5, m. 1321, sub. 124. Il lotto risulta diviso a metà per l'attraversamento di una strada interna e su un lato va a ridosso con la veranda di una unità immobiliare. Spese condominiali non versate fino al 2020 1.884,21, oltre anni successivi.

Valore di stima € 7.000,00.

Prezzo base € 738,28, OFFERTA MINIMA € 553,71, offerte in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 250,00

Lotto 14: area urbana di mq. 30, distinta nel C.F. al F. 5, m. 1321, sub. 148. Spese condominiali non versate fino al 2020, € 818,25, oltre anni successivi.

Valore di stima € 4.500,00.

Prezzo base € 474,60, OFFERTA MINIMA € 355,95, offerte in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 250,00

Stato di occupazione immobili: parzialmente liberi (si rimanda alla perizia per i dettagli), nella disponibilità del Custode.

Limitazioni al diritto di godimento: Tutti gli immobili sono sottoposti alla normativa contenuta nello statuto del Consorzio Cala del Faro e nello statuto e nel regolamento edilizio del Consorzio Costa Smeralda trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 4.2.1991 r.g. 1158, r.p. 960, che gli offerenti ed aggiudicatari dovranno dichiarare di conoscere e accettare in ogni loro parte, per sé e per i loro aventi causa, come facenti parte integrante dell'emanando decreto di trasferimento. In particolare:

- Art. 2 *“Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari di immobili siti nell'ambito del comprensorio meglio descritto nella planimetria allegata sub a), nonché i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. Tutti i proprietari consorziali autorizzano la trascrizione del presente atto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, rispettivamente a favore e contro di ciascuno di essi. In ipotesi di trasferimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parti dei loro immobili, i consorziati interessati sono tenuti ad includere nell'atto di trasferimento – con obbligo di trascrizione – il vincolo di appartenenza al Consorzio ed a comunicare con lettera raccomandata R.R. al Consorzio, entro 15 giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità delle parti contraenti, il loro*



domicilio e gli estremi del relativo rogito, nonché copia autentica della nota di trascrizione”;

- Art. 3 “ ...i consorziati si obbligano, nei confronti del Consorzio e per effetto dell'adesione al presente Statuto, ad inserire negli atti di trasferimento dei propri immobili la seguente clausola: l'immobile in contratto è sottoposto alla normativa contenuta nello Statuto del Consorzio Cala del Faro e nello Statuto e nel Regolamento Edilizio del Consorzio Costa Smeralda, che l'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni loro parte, per sé e per i suoi aventi causa, come facenti parte integrante del presente contratto.”

- Art. 4 “... **L'acquirente assumendo dal momento del trasferimento la veste di Consorziato, risponde in solido con l'alienante per tutte le quote consortili da questo non corrisposte.**”

- Art. 11 “Su tutti i terreni, sui quali il Consorzio ha deciso o deciderà la costruzione di opere o installazioni di interesse generale o di uso comune, i proprietari, si impegnano a consentire l'accesso ai rispettivi terreni per l'esecuzione, le riparazioni o la manutenzione delle predette opere od installazioni, nonché a subire la relativa servitù di passaggio o di impianto. I consorziati che restino gravati da alcuna delle servitù predette si impegnano ad osservare tutte le necessarie disposizioni di legge per rendere tali servitù efficaci ed opponibili anche nei confronti dei loro aventi causa. Le predette servitù non daranno luogo a diritto ed indennità di alcun genere in favore dei proprietari che dovranno subirle. Il consiglio di amministrazione è il solo competente a decidere sul tracciato di dislocazione delle strade ed opere e sulla loro progettazione, cercando di ridurre al minimo gli inevitabili inconvenienti per i consorziati che dovranno subire le servitù relative.”

- Art. 31 “In caso di violazione, anche parziale, degli obblighi fissati agli artt 2 e 3 , i consorziati inadempienti saranno tenuti al pagamento in favore del Consorzio di una penale pari al quinto del prezzo indicato nell'atto di trasferimento e, in ipotesi di atto a titolo gratuito , del valore dell'immobile accertato dall'Ufficio del registro....”.

Tutti i lotti sono vincolati ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale ai sensi del d.lgs. 22/01/2004, n. 42, e ss. mm. ii. e non possiedono capacità edificatoria (si rimanda alla perizia per i dettagli).



Tutti i lotti, secondo il vigente programma di fabbricazione, con annesso regolamento edilizio approvato con D.A. n. 1761/U del 17/10/1983, facenti parte della lottizzazione "Cala Del Faro", convenzionata in data 22/12/1977, vengono di seguito classificati in zona F3 (aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle n.t.a. del p.d.f.) ad esclusione del lotto n. 3 che insiste parzialmente in zona S1 (aree di supporto per la balneazione, disciplinate dall'art. 67 delle n.t.a. del p.d.f.)

Si rimanda alla perizia tecnica relativamente alla conformità urbanistica.

1. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Secondo quanto riferito dal perito incaricato della stima, trattandosi di terreni non risultano presenti titoli edilizi che li riguardino; tuttavia, posto che alcuni di essi sono integrati all'interno di giardini di proprietà privata, il perito ha individuato alcune irregolarità.

Per una più puntuale descrizione dei beni, in ogni caso, si rimanda alla perizia a firma dell'arch. Giovanna Maria Garrucciu, depositata agli atti, consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'apposita area denominata "*portale delle vendite pubbliche*", così come previsto dall'art. 161^{quater} cpc (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), oltre che nei siti internet ove sarà pubblicato il presente avviso entro il termine di 45 giorni prima della vendita (www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivgtempioausania.com e www.tempioausania.astagiudiziaria.com);

L'immobile, in ogni caso, potrà essere visitato previo appuntamento da concordare con il custode nominato in sostituzione del debitore, **Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania**, da contattare ai recapiti telefonici 079 630505– 079.634590 - email: ivg.tempio@tiscali.it o visite.ivgtempio@gmail.com.

2. CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'acquirente, oltre al prezzo della vendita così come sopra indicato, dovrà altresì farsi carico di ogni spesa inerente l'acquisto, oneri tributari, fiscali e spese



dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario. Il professionista provvederà tempestivamente, e comunque entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, a comunicare a quest'ultimo l'entità di tali esborsi che dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo del prezzo.

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, anche in deroga all'art. 1538 c.c. 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 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, necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a riduzione del prezzo, indennità o risarcimento; 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.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato per la vendita di beni immobili, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE



Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa **previo appuntamento**, entro e non oltre il **8 gennaio 2025 alle ore 18:00**, presso lo studio dell'avv. **Michele Careddu, sito in Tempio Pausania, viale Valentino n. 5**; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, debitamente sottoscritta, dovrà contenere:

- nome, cognome, data di nascita, codice fiscale, indirizzo di residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente. In ogni caso al momento dell'offerta, l'offerente dovrà eleggere domicilio in un comune ricadente nel circondario del Tribunale di Tempio Pausania; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto che, ai sensi dell'art. 571 cpc, potrà essere inferiore, rispetto all'offerta a base d'asta indicata, nei limiti di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dello stesso – quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base (questa circostanza permetterà, tuttavia, al Giudice di valutare la bontà dell'offerta nonché di decidere in merito alle istanze di assegnazione eventualmente depositate);
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;



- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo ed allegando una cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "**Tribunale di Tempio P. Es. Imm RGE 150/2017**", 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. Qualora l'offerta sia fatta a mezzo di mandatario dovrà essere allegata originale della procura speciale o copia autentica della procura generale; a tale riguardo, si precisa che, 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.

Qualora l'offerta sia fatta, ai sensi dell'art. 579 terzo comma cpc, da un procuratore per persona da nominare, la dichiarazione di nomina, in caso di aggiudicazione, andrà depositata, ex art. 583 cpc, entro tre giorni presso lo studio del professionista delegato, unitamente all'originale della procura speciale o a copia autentica della procura generale.

L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza indicata, altrimenti, in caso di mancata presenza, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi. In caso di più offerenti sarà aggiudicato alla maggiore offerta anche in caso di eventuale gara.

A norma dell'art. 590 cpc, se la vendita non avrà luogo per mancanza di offerte e vi saranno domande di assegnazione, il delegato provvederà su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio. Qualora, a norma dell'art. 590**bis** cpc, il creditore rimanesse assegnatario nei confronti di terzo, dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti



comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno esclusivamente a carico del creditore.

4. APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

L'apertura delle buste e la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute avrà luogo, alla presenza degli offerenti, il giorno 9 gennaio 2025, alle ore 16,00, presso lo studio dell'avv. Michele Careddu.

Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'art. 571 cpc, nonché dall'ordinanza di delega e dal presente avviso di vendita.

- 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 opererà 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.

- 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 prezzo minimo di rilancio sopra indicato. 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.

5. TERMINE PER IL SALDO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il pagamento del residuo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario dovrà avvenire entro il termine dallo stesso indicato e comunque non oltre quello di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione stessa, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere



effettuato a mani del Delegato a mezzo assegno circolare o mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, alle coordinate che verranno comunicate.

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 la perdita della cauzione.

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;

In ogni caso, tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del cancelliere



o del Giudice dell'Esecuzione, sono in ogni caso eseguite dal delegato presso il suo studio.

6. MODALITÀ DI PAGAMENTO IN CASO DI CONTRATTO BANCARIO DI FINANZIAMENTO

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 Ordinario di Tempio Pausania, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari – Procedura N. 150/2017. 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. L'aggiudicatario dovrà comunque 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.

7 CLAUSOLE FINALI

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di legge e la parte del compenso del delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà; non è dovuta alcuna provvigione; gli ausiliari del giudice, perito e custode, sono pagati dalla procedura, salvo quanto sopra indicato per il delegato. Qualsiasi agenzia immobiliare che si proponga come mediatore per gli immobili in vendita presso il Tribunale è priva di alcuna autorizzazione del giudice, non ha alcun rapporto con il Tribunale e il costo di mediazione è un costo aggiuntivo che l'interessato senza motivo dovrà sopportare. Il custode è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario a titolo gratuito.

Tempio Pausania, 7 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Michele Careddu

