

STUDIO LEGALE
AVV. PAOLA GOSAMO
Via San Simplicio 6 - 07026 OLBIA
Tel. 0789/ 22990 – fax 1786017107
Cell 3282391470
avvmariapaolagosamo@puntopec.it
avv.gosamo@tiscali.it

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzione Immobiliare n. 200100/2000 RGE

Avviso di vendita di beni immobili

L' Avv. M. Paola Gosamo (C.F. GSMMP63M61G015K), con studio in Olbia via San Simplicio 6, piano primo, email: avv.gosamo@tiscali.it, pec: avvmariapaolagosamo@puntopec.it, professionista nominata delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Tribunale di Tempio Pausania nella esecuzione immobiliare n. 200100/2000 RGE

AVVISA CHE

presso lo studio della professionista delegata in Olbia (SS), via San Simplicio 6, piano primo, il giorno **16 Aprile 2025** alle ore **15:30** e seguenti dinanzi a sé avrà luogo

l' esperimento di vendita senza incanto

del seguente bene

LOTTO UNICO

bene oggetto della vendita: trattasi di un immobile adibito a civile abitazione, costituito da n° 2 livelli fuori terra oltre al giardino di pertinenza su entrambi i fronti, facente parte di un complesso residenziale di case a schiera, denominato "Cooperativa Terranova", ubicato in Comune di Olbia, Via Modena, individuato con l'interno n.29 dell'edificio B .

Diritto: proprietà superficiaria

Quota: 1/1.

Dati catastali: immobile sito in Olbia, via Modena , p terra e p-1° , censito al NCEU al F 43 mapp 696 sub 11 , Categoria A/3, vani 7,5, Classe 1 , sup catastale totale mq 140, escluse aree scoperte mq 125, rendita catastale € 522,91.

Descrizione: L'immobile si compone di due piani di cui un piano terra ed un piano primo.

Il PIANO TERRA con destinazione d'uso civile abitazione, risulta costituito dai seguenti vani, pertinenze e/o accessori :Soggiorno/Pranzo di . mq. 31,46 , cucina di mq. 9,42, Wc di mq. 2,15, Veranda coperta di mq. 12,87 e veranda coperta di mq. 10,35 ; la superficie lorda del piano terra risulta di mq. 56,25, quella utile interna di mq. 43,03 e l'altezza utile interna mt. 2,70; la volumetria è pari a mc. 196,82, mentre la superficie complessiva delle verande è pari a mq. 23,22.

Il PIANO PRIMO, anch'esso con destinazione d'uso civile abitazione e in diretta comunicazione con il piano sottostante tramite scala interna,



risulta costituito dai seguenti vani, pertinenze e/o accessori : letto di mq. 15,24 , letto di mq. 14,2, letto di mq. 10,54, disimpegno di mq. 5,15 ,Wc di mq. 6,00, ripostiglio di mq. 0,90, veranda di mq. 10,35; la superficie lorda del piano primo risulta di mq. 69,75, quella utile interna di mq. 52,08 e l'altezza utile interna mt. 2,70.

La volumetria è pari a mc. 188,32, mentre la superficie della veranda è pari a mq. 10,35.

La stessa unità, oltre il fabbricato, comprende anche due cortili di pertinenza, ubicati rispettivamente all'ingresso (mq 21,75)e sul retro (mq 36,37).

Il consulente non ha riscontrato alcuna difformità di natura urbanistica; il bene è pertanto conforme alle autorizzazioni amministrative; il tecnico nulla ha riferito sulla sussistenza di eventuali oneri condominiali.

Tutto quanto sopra è meglio descritto negli elaborati peritali in atti.

Stato del bene: il compendio è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia

Valore in perizia : € 141.390,00

Prezzo base d'asta € 115.000,00 (centoquindicimila/00)

ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta potrà essere inferiore nei limiti di 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato:

Offerta minima € 86.250,00 (ottantaseimiladuecentocinquanta/00)

In caso di più offerte valide (punto 7.2) ex art. 573 c.p.c., si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori al rilancio minimo, fissato nella somma di € 2.000,00 (duemila/00).

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 dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio della professionista delegata sopra indicato, previo appuntamento, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, 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, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta può essere presentata da un avvocato per persona da nominare a sensi degli artt. 571 e 579 , comma 3 C.p.c.

2) Contenuto dell'offerta

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); in caso di



mancata dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale 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. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenne, 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 non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015.

È quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero con offerta minima pari ad **€ 86.250,00** , eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;

- d) il termine perentorio di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

All'offerta, corredata di bollo di € 16,00, dovranno essere allegati , nella medesima busta,:

- a) Copia di un valido documento di identità dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovrà essere allegata anche la fotocopia del documento d'identità non scaduto del coniuge.

In caso di offerta presentata da società o comunque un ente non personificato dovrà essere depositata visura camerale ovvero documentazione attestante i poteri rappresentativi e l'effettiva vigenza dell'ente, nonché il documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere, altresì, allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento.

- b) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato.
- c) Assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Tempio Pausania, Cancelleria esecuzioni immobiliari, procedura n.100200/2000 RGE**" 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.



4) Irrevocabilità dell'offerta:

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, tuttavia si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

5) Inefficacia dell'offerta:

L'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso (ossia all'offerta minima indicata), se non viene prestata la cauzione o se perviene oltre il termine stabilito dall'art. 569, comma 3, c.p.c.

6) Svolgimento della vendita:

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario sopra indicato.

L'offerente è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

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

La professionista delegata 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 di vendita.

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

7) Deliberazione delle offerte

7.1) Offerta unica:

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, l'offerta è accolta.

In caso di unica offerta inferiore al prezzo base (nei limiti di 1/4, ossia pari all'offerta minima indicata):

a) al primo esperimento di vendita:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, la professionista delegata 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;

b) ai successivi esperimenti di vendita:



- 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.

7.2) **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 nell'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 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 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, l'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.

7.3) 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.

8) **Offerta per persona da nominare:**

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare alla delegata 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.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare alla delegata, 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.



DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

9) Termine di pagamento:

9.1) In caso di aggiudicazione, salvo quanto previsto nel successivo punto 9.2), l'importo del prezzo di aggiudicazione (pari al 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 cancellazione di gravami) dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Tempio Pausania – Esecuzione immobiliare 200100/2000 RGE” - Iban: IT84N0200884982000106244650** o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Tempio Pausania, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari - procedura es. n. 200100/2000 RGE.**

9.2) 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), la delegata 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.

9.3) L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto fondiario, assumendosi i relativi obblighi, ove provveda nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento delle rate scadute, accessori e spese.

9.4) 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. 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 dalla delegata successivamente all'aggiudicazione. La delegata, 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.

9.5) 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 9.2). L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 9.1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare alla delegata l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

9.6) 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 alla delegata, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, la delegata 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., la delegata 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.

10) Mancato versamento:

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 della delegata) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Si rende noto 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 o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dalla professionista delegata presso il suo studio;

- 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; che 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; che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta potranno dar luogo a riduzione del prezzo se segnalati in perizia

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

- salvo espresso esonero, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo;

- l'elaborato peritale 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" (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), così come previsto ai sensi dell'art. 161 quater c.p.c. cui si rimanda;

- quale custode dell'immobile in sostituzione del debitore esecutato è stato nominato l'Istituto vendite giudiziarie con sede in Tempio Pausania, via Palau n. 17, tel. 079 630505.

Si 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;

- 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 alla professionista delegata fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

Olbia, 10.1.2025

La Professionista delegata

Avv. M. Paola Gosamo

