

STUDIO LEGALE  
Avv. MICHELE STARA

Avv. ANNA STARA

Avv. MARIAGRAZIA STARA

Viale Umberto, 86/A - 07100 SASSARI

Tel. 079/276645 - Fax. 079/2779900

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

**Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa A. Palombella**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 26/2018 R.G.E.**

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

#### **V° ESPERIMENTO**

L'Avv. Mariagrazia Stara (STRMGR73D61I452N), con studio in Sassari, Viale Umberto 86/a, tel: 079/276645, fax: 079/2979900, e-mail: mariagraziastara@studiolegalestara.it, pec: [mariagrazia.stara@pecordineavvocati.ss.it](mailto:mariagrazia.stara@pecordineavvocati.ss.it), professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Tribunale di Tempio Pausania con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 02.03.2021, comunicata via pec in data 03.03.2021,

#### **AVVISA CHE**

presso il proprio studio in Sassari, viale Umberto I 86/a, il giorno **12 giugno 2025, alle ore 10:00 e seguenti**, dinanzi a sé avrà luogo la

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente bene come descritto nell'elaborato peritale dell'Ing. Danilo Manzottu in data 12.01.2021:

#### **LOTTO UNICO**

**Diritto:** piena proprietà **Quota:** 1/1

#### **Descrizione:**

In Comune di Santa Teresa di Gallura alla via Lu Pultali, fabbricato con destinazione alberghiera, disposto su quattro livelli (piano T-1-2-S1), identificato al catasto Fabbricati al Fg. 3, mapp. 1268, sub. 1, cat. D2.

Il complesso presenta alcune difformità sanabili attraverso un progetto in sanatoria.

I costi per la regolarizzazione sono stati stimati dal CTU in €. 6.000,00.

Il tutto nelle condizioni di fatto e di diritto descritte nella perizia in atti, visionabili sui siti indicati.

**Stato dell'immobile: occupato con contratto d'affitto d'azienda opponibile alla procedura, con azione di risoluzione per mancato pagamento canoni autorizzata dal GE.**

#### **PREZZO BASE**

**€ 1.223.437,50 (unmilione duecentoventitremilaquattrocentotrentasette/50)**

#### **OFFERTA MINIMA**

**€ 917.579,00 (novecentodiciasettemilacinquecentosettantanove/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad

**€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**

**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania – tel. 079-630505**

#### **DETERMINA**

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO****1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato in Sassari, viale Umberto I 86/a, previo appuntamento telefonico al n. 079/276645, **entro le ore 12:00 del giorno precedente (11.06.2025)** la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica. Sulla busta dovrà essere indicato, **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il giorno e l'ora in cui l'offerta viene presentata, 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;**

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, la copia di un documento d'identità, 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), la residenza oppure l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale, se soggetto ivi non residente, con la precisazione che, in difetto di elezione del domicilio, ogni comunicazione verrà effettuata presso la Cancelleria. 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o comunque un ente non personificato dovrà essere depositata visura camerale o comunque certificazione attestante i poteri rappresentativi;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, **a pena di inefficacia dell'offerta,** inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) alla gara può partecipare per conto terzi un soggetto munito di procura speciale notarile rilasciata da parte dell'eventuale futuro intestatario del bene, nonché un avvocato, per persona da nominare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

**3) POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:** qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi



ASTE GIUDIZIARIE®

differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto, decurtato nella misura di un quarto;

4) **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE intestato a "Tribunale di Tempio Pausania- procedura esecutiva immobiliare n. 26/2018 R.G.E."** di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), 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 cancellazione di gravami) dovrà essere versato, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale ed alla procedura esecutiva o mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale ed alla procedura esecutiva;

8) 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 nella misura del 70% del prezzo di aggiudicazione la somma che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, nel termine sopraindicato, 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;

9) 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;

10) **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nel 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 è 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 il 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, 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 alla gara sulla base dell'offerta più alta; nel caso 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 sopra indicato nel presente avviso di vendita.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (a parità di prezzo, si predilige 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 vantaggiosa è 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, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

Si precisa altresì che:



-In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

-non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

-Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare al delegato entro 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 al delegato, nei cinque giorni dall'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 e 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;

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

11) **TERMINI PER IL SALDO PREZZO**: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

[B]

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

1) salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 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 individuata dal delegato. 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 con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della 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. 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, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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 (comprese le imposte di cancellazione) 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;

[C]

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

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

1) inserzione, a cura del delegato, tendenzialmente almeno 60 giorni prima sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;

2) pubblicazione sui quotidiani L'Unione Sarda e La Nuova Sardegna, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'Esecuzione; nome del custode e indicazione del suo numero di telefono; diritto reale posto in vendita (quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.), ma solo se diverso dalla piena proprietà; tipologia (appartamento, terreno ecc.); comune e indirizzo ove è situato l'immobile; superficie; condizione (libero, occupato, dal debitore o terzi); ammontare prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara; termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto; data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto; indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni (custode con indicazione del numero di telefono – Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Tempio Pausania – sito internet Portale delle Vendite Pubbliche);

3) pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima e fino al giorno della eventuale vendita sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.tempiopausania.astagiudiziaria.com](http://www.tempiopausania.astagiudiziaria.com), [www.ivgtempioausania.com](http://www.ivgtempioausania.com)

### RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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.;

b) 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, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.tempiopausania.astagiudiziaria.com](http://www.tempiopausania.astagiudiziaria.com), [www.ivgtempiopausania.com](http://www.ivgtempiopausania.com)

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni anche relative al soggetto passivo della procedura esecutiva possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale (o dal custode in epigrafe indicato) a chiunque vi abbia interesse.

i) 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. c.c.;

### **A V V E R T E**

a) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, 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 degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

c) che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Sassari, li 24.02.2025

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Mariagrazia Stara**