**TRIBUNALE DI LANUSEI**
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**
**GIUDICE DOTT.SSA GIADA RUTILI**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 15/2018**
**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta dott.ssa Nicoletta Careddu, Professionista Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lanusei

**AVVISA**

Che presso il proprio studio a Tortolì (NU), in Via Vittorio Emanuele n.1, **il giorno 24 luglio 2025, alle ore 9:30,** dinanzi a sé avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni immobili della procedura esecutiva **n. 15/2018 R.G.E.**, siti nel Comune di Arzana (NU), meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Roddy Zicca:

**LOTTO 1:** Arzana, Vicolo Goito**,** piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione di circa 230 mq, piano terra, primo, secondo e terzo, composto di: ingresso, locale rustico, cucinino, soggiorno, 4 camere da letto, 2 bagni, ripostiglio e due terrazze. Sono presenti difformità urbanistiche sanabili.
Detto immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Arzana al **foglio 38, particella 1364 (ex particella 321), subalterno 1**, categoria A/3, rendita catastale euro 395,09.
L'immobile è occupato dal debitore.
**Prezzo base: euro 37.209,00,** offerta minima ammessa euro 27.906,75, **rilancio minimo euro 1.000,00.**

**LOTTO 2:** Arzana, Via Goito**,** piena proprietà di locale commerciale di 34 mq, piano terra, formato da un unico vano, privo di servizi igienici. Sono presenti difformità urbanistiche sanabili.
Detto immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Arzana al **foglio 38, particella 1364 (ex particella 321), subalterno 2**, categoria C/1, rendita catastale euro 140,37.
L'immobile è occupato dal debitore.
**Prezzo base: euro 7.214,00,** offerta minima ammessa euro 5.410,68, **rilancio minimo euro 300,00.**

**LOTTO 3:** Arzana, Via Napoli**,** piena proprietà di immobile rappresentato da una vecchia abitazione mai ristrutturata, piano terra e primo, composto di: cantina e ripostiglio, cucina,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAREDDU NICOLETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c3319c4145f6b8d

camere, un bagno e terrazzo, 170 mq e con area cortilizia pertinenziale di circa 41 mq, in comune con il lotto n. 4.

Detto immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Arzana al **foglio 38, particella 1336 (ex particella 296, sub. 2), subalterno 5**, categoria F/3.

**Prezzo base: euro 17.972,00,** offerta minima ammessa euro 13.479,00, **rilancio minimo euro 500,00.**

**LOTTO 4:** Arzana, Via Goito, piena proprietà di locale commerciale di 45 mq al piano terra, formato da due vani e con area cortilizia pertinenziale di circa 41 mq, in comune con il lotto n. 3.

Detto immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Arzana al **foglio 38, particella 1336 (ex particella 296, sub. 1), subalterno 4**, categoria C/1, rendita catastale euro 271,55.

**Prezzo base: euro 7.290,00,** offerta minima ammessa euro 5.467,50, **rilancio minimo euro 300,00.**

**DETERMINA**

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto**:

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in bollo ed in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato a **Tortolì in Via Vittorio Emanuele n. 1**, dalle ore 9:00 alle 13:00 sino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, escluso il sabato. Sulla busta dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. 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.

2) L'offerta deve contenere:

- I dati dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile con eventuale indicazione del regime patrimoniale dei coniugi, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. L'offerente deve sottoscrivere l'offerta (non sarà possibile intestare l'immobile in favore di soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e 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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, salvo quanto indicato nei punti successivi;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, (non superiore a 120 giorni);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Lanusei, proc. esecutiva n. 15/2018 R.G.E.**", per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del prezzo nei termini previsti in caso di aggiudicazione. Ove l'offerta riguardi più lotti, ai sensi dell'articolo successivo, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAREDDU NICOLETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c3319c4145f6b8d

4) l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;
5) la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, se vi è un'unica offerta, il bene può essere comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi; se vi sono più offerte, il bene viene aggiudicato al maggior offerente all'esito di eventuale gara;
6) Nel caso di presentazione di unica offerta valida:
-se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
-se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.
Nel caso di presentazione di più offerte valide:
-si procederà alla gara ex art.573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta con la precisazione che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
-qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si procederà alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
7) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
8) l'importo degli oneri tributari sarà versato dall'aggiudicatario nella misura forfettaria del **20%** del valore di aggiudicazione nello stesso termine fissato per il pagamento del prezzo, salva la restituzione successiva di quanto eventualmente pagato in eccedenza. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;
9) l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere depositato nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Lanusei, proc. esecutiva n. 15/2018 R.G.E.**" o mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate saranno comunicate all'aggiudicatario dal Professionista Delegato, con l'avvertenza che in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario verrà disposta la perdita della cauzione.
10) ove 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, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento dell'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione prestata, nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, con le seguenti modalità:
a) per la parte pari o inferiore all'importo dell'obbligazione di credito fondiario, all'Istituto di credito fondiario;


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAREDDU NICOLETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c3319c4145f6b8d

b) per la eventuale parte residua, mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate saranno comunicate all'aggiudicatario dal Professionista Delegato, con l'avvertenza che in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario verrà disposta la perdita della cauzione.

A tal fine il Professionista Delegato invita l'Istituto di credito fondiario che ha effettuato il finanziamento di credito fondiario, a depositare telematicamente, pressi il Tribunale di Lanusei e mediante invio di posta certificata all'indirizzo ncareddu@legalmail.it , **non oltre il giorno fissato per la vendita,** un prospetto aggiornato delle somme richieste in base all'obbligazione di credito fondiario, in cui risultino indicati con precisione gli importi dovuti per capitale, per interessi e per spese.

Si avverte inoltre l'Istituto di Credito Fondiario che ha effettuato il finanziamento che, in difetto di tale adempimento, sarà disposto che il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione venga versato interamente mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva e che la sua distribuzione verrà effettuata solamente dopo il completamento delle operazioni di espropriazione e con le modalità di cui agli articoli 596 e 598 del Codice di procedura civile.

11) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione;

12) le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame dell'offerte alla presenza degli offerenti; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta;

13) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità anche catastali 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;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di propria fiducia.

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

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

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 DPR 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Custode Giudiziario dell'immobile: **I.V.G. di Tempio Pausania**, telefono 079630505, email visite.ivgnuoro@gmail.com



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAREDDU NICOLETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c3319c4145f6b8d

Il presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it.
Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato, telefono 0782623006, email: ncareddu@libero.it e sul sito www.astegiudiziarie.it.
Tortolì, 15 maggio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Nicoletta Careddu

Firmato Da: CAREDDU NICOLETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c3319c4145f6b8d



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009