

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto **Dott. Paolo Meloni**, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lanusei ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA LA VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni, meglio descritti in ogni loro parte nella relazione di stima in atti:

LOTTO UNICO:

immobile a uso Hotel in Arzana, occupato dalla proprietà, composto da ampia sala conferenze, salone, camere di varie dimensioni, ristorante con due sale, cucina, bar, servizi, dispensa, locale tecnico, distinto al N.C.E.U. al foglio 38 mappale 2138 subalterno 6 (cat. C1) e subalterno 7 (cat. D/2). L'immobile risulta occupato dalla proprietà.

Prezzo base: euro 216.878,00 - rilancio minimo euro 5.000,00 - offerta minima ammissibile euro 162.659,00.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la data del **28 ottobre 2025 alle ore 10:30** presso il suo studio a Tortoli in Via dei Portuali snc. Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita senza incanto;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la VENDITA SENZA INCANTO a norma dell'art. 568 c. p.c.:

- 1) Le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da Euro 16,00) dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Professionista Delegato a Tortoli in via dei Portuali snc. Occorrono due buste: sulla prima (esterna) deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - nè 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. All'interno della prima busta ne verrà inserita un'altra, chiusa, contenente l'offerta di acquisto, con l'indicazione del numero o del nome della procedura, del bene (lotto) per cui è stata fatta l'offerta e della data della vendita. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Professionista Delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto.
- 2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato 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 dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, 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; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale minuto di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);

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

3) All'offerta dovrà essere allegata:

- *offerta presentata da persona fisica*: fotocopia di valido documento di identità dell'offerente e del codice fiscale;

- *offerta presentata in nome e per conto di titolare di partita iva (società o impresa individuale)*: fotocopia di valido documento di identità del titolare o del legale rappresentante e del codice fiscale nonché una visura del registro delle imprese (non anteriore a tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- **assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Lanusei E.I. ..."** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

- dichiarazione di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente) e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze"*;

- indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 c.p.c..

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

4) L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno e l'ora sopra indicati, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n.6; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

5) Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza degli offerenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanza di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione

di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

- 6) 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. L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere depositato nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Lanusei E. I. n. ...". In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, nonché depositerà l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare presso il Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
- 7) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- 8) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella perizia di stima in atti anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e la D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo quanto disposto dall'art. 2922 c.c., 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. 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.

* * *

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli, la cancellazione sarà effettuata dal professionista Delegato, a spese dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte di quest'ultimo.

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni previo appuntamento col Custode Giudiziario (IVG di Cagliari -Tempio) - tel. 079/630505 e-mail: ivg.tempio@tiscali.it. Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato, tel. 0782 570420, e-mail: paolomelonistudio@gmail.com.

Publicazioni:

- avviso di vendita, perizia e ordinanza sul sito astegiudiziarie.it;
- estratto avviso di vendita sul quotidiano Unione Sarda;
- portale vendite pubbliche.

Tortoli, 05/08/2025

*Il Professionista Delegato
Dott. Paolo Meloni*