

TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Antonia Palombella

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 240/16 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI XI ESPERIMENTO

L'Avv. Maria Laura Cera (C.F. CREMLR65L68G015E), con studio in Olbia (OT),

Via Venezia Tridentina 73 tel. 0789/28348, PEC: avvmarialauracera@pec.it mail:
lauracera@hotmail.it, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dalTribunale di Tempio Pausania con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data
24.11.2020 e prorogata in data 22/03/2024

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Olbia, Via Venezia Tridentina, 73, il giorno **16.01.2026**,**alle ore 09:00** e seguenti, dinanzi a sé avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO
del seguente bene:

- LOTTO UNICO: Piena proprietà, quota 1000/1000, della seguente unità immobiliare
ricadente nel territorio di Tempio Pausania, località Campovaglio e cioè terreno non
edificato composto da 12 particelle catastali fra loro confinanti, identificato
catastalmente all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio 14 particelle 38, 254, 255,
257, 258, 259, 265, 266, 271, 272, 273, 413 per una superficie commerciale
complessiva pari a 4.42.63 Ha.

Per detta area è stato presentato un piano di lottizzazione turistico ricettivo impostato
su una superficie di 77.303 mq. Le aree di d'interesse comune riguardano il 50% della
superficie, così ripartite:



o 60% AREE PUBBLICHE (23.191 MQ) o 40% AREE PRIVATE (15.460 MQ).

Queste superfici sono stralciate dalla presente procedura perché, in particolare quelle pubbliche, risultano già cedute all'amministrazione. Questo non comporta però, in caso di vendita, l'obbligatorietà di mantenerle nella stessa posizione, ma potrebbero essere rimodulate. L'area con sviluppo volumetrico è di 38.651 con un indice di 0.75. la volumetria realizzabile è quindi di 28.988mc così ripartiti:

o 20% ALBERGHIERO (4.831,40MC) o 80% RESIDENZIALE (19.325,6MC)

Per un totale di 403 abitanti insediabili.

Risulta un debito nei confronti del Comune di Tempio Pausania per tributi non versati ed esattamente:

Anno 2016 IMU € 4.628,00 – TASI € 1.218,00

Anno 2017– IMU € 4.628,00 – TASI € 1.218,0

Anno 2018– IMU € 4.628,00 – TASI € 1.218,00

Anno 2019 - IMU € 2.314,00 – TASI € 609,00

A cui si devono aggiungere more per il 30% dell'importo dovuto, per un totale di € **26.599,30**

Per esame della situazione generale del piano di lottizzazione si rinvia alla CTU depositata in atti.

PREZZO BASE RIBASSATO € 71.700,00

L'offerta minima non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base e cioè € **53.775,00**.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.500,00



Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania - Tel. 079/630505 –
079/634590



DETERMINA



le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di
vendita



DISCIPLINA DELLA VENDITA



Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni:

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del
professionista delegato sopra indicato entro le ore **12,00 del giorno 15/01/2026**.



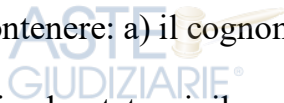
2) Sulla busta dovrà essere indicato, **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita
materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data
della vendita, nome del professionista delegato, data e ora di presentazione dell'offerta;



Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e dunque, 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;



3) l'offerta deve 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 da parte
dell'offerente nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, le comunicazioni verranno
eseguite 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; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di 1/4; d) il termine perentorio – fissato dal legislatore a pena di decadenza dall'aggiudicazione – di 120 giorni dalla data di aggiudicazione per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, intestato a “Tribunale di Tempio ed alla procedura esecutiva RGE 240/16 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;

5) 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) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita;

11) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'art. 571 c.p.c nonché a quanto previsto nell'ordinanza di delega;



MODALITA' DELLA DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE:

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 di $\frac{1}{4}$) 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 l'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 $\frac{1}{4}$ al prezzo base, si opera come segue:

- 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.



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 60 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.

Si precisa altresì che:



a) 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 sopraindicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

b) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

c) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi la 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;

d) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, 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;

e) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda far 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. 240/2016.

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 dida parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito.....delRep.....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.



DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine massimo di 120 numero 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 Registri Immobiliari 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 incapacienza 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 e 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.

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 I.

2) pubblicazione sui quotidiani l'Unione Sarda e la Nuova Sardegna, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie alle condizioni previste dalla convenzione che intercorre tra



l'Ufficio e l'Istituto, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Tempio Pausania, in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

3) pubblicazione almeno 45 giorni prima e fino al giorno dell'eventuale vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astagiudiziaria.com e www.tempiopausania.astagiudiziaria.com dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c e della relazione di stima con documentazione tecnica di supporto.

R E N D E N O T O

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; 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; che gli accessori 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'articolo 63 Disp. Att. c.c.;

c) 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;



d) 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;

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

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 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'acquisito;

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., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

c) che qualora il creditore procedente ometta di versare il fondo spese così come disposto dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega ex art. 569 c.p.c sul conto corrente intestato al Tribunale di Tempio Pausania ed alla procedura esecutiva entro 30 giorni dalla richiesta, il professionista delegato provvederà ad apposita informativa



ai fini delle valutazioni del Giudice in ordine alla eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione;

d) 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 entro 15 giorni dalla richiesta di integrazione del fondo spese, il professionista delegato provvederà ad inoltrare apposita informativa al Giudice dell'Esecuzione.

Olbia lì 20/10/2025

Il Professionista Delegato

Avv Laura Cera

