TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 146/2013 R.G.E.

VERBALE D'UDIENZA

Oggi, 03/11/2015 alle ore 11.00 innanzi al Giudice Dr. **Alessandro Di Giacomo** compaiono: L'Avv. MARINA TAMPONI in sostituzione dell'Avv. Giuseppe Meloni per la Cooperativa Edile Onani S.r.l. - Sig. MARIO SATTA per Equitalia Centro S.p.A.

☐ Vengono verificate le notifiche *ex* art. 498, 599

A questo punto l'avv. TAMPONI ....
insiste nella istanza di vendita dei beni pignorati.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dato atto di quanto sopra:

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- verificata la regolarità degli avvisi
- visto l'art. 503 c.p.c.
- visto l'art. 568 c.p.c.
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

ORDINA

Procedersi alla vendita **SENZA INCANTO** dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come meglio descritti nella relazione di Consulenza Tecnica in atti cui si fa integrale riferimento e che si da per integralmente conosciuta dagli offerenti, di seguito elencati:

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

RIPORTARE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE *data in pignoramento eventualmente integrata da quella del C.T.U. con l'esatta indicazione dei dati catastali e dell'ubicazione*

Terreno sito in Comune di Olbia distinto in NCT al F. 29 part. 3213, 3222 e 3231 (Lotto 1) e terreno sito in Comune di Olbia distinto in NCT al F. 29 part. 3214, 3221 e 3232 (Lotto 2) così come meglio descritti nella perizia in atti.

ASTE GIUDIZIARIE.it

DISPONE

che il compendio pignorato sopra descritto sia posto in vendita **SENZA INCANTO** in numero 2 lotti

☐ ad un prezzo base determinato ai sensi dell'Art. 568 c.p.c. - *PRIMA VENDITA*

☒ ad un prezzo base ridotto ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - *VENDITE SUCCESSIVE*

€	105.525,00	per il 1° lotto
€	105.525,00	per il 2° lotto
€		per il 3° lotto
€		per il 4° lotto
€		per il 5° lotto
€		per il 6° lotto

STABILISCE

- che le offerte di acquisto[1] dovranno essere presentate presso la Cancelleria del Tribunale (Ufficio esecuzioni immobiliari) **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, e comunque secondo le modalità di cui alle "*Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare*"; i moduli per la presentazione delle offerte sono disponibili sul sito del Tribunale e sui due siti sotto indicati.
- che unitamente all'offerta di acquisto debba essere prestata **cauzione per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto**, allegando nella stessa busta, oltre a una fotocopia del documento di identità dell'offerente, anche un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Tempio Pausania"; detto assegno sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato saldo prezzo. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

[1] *L'offerta minima è pari al 75% del prezzo base. In tal caso il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.*

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

- che nel caso in cui vi siano più offerte **venga disposta la gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c.** Il rilancio minimo non potrà essere inferiore a

€	5.000,00	per il 1° lotto
€	//	per il 2° lotto
€		per il 3° lotto
€		per il 4° lotto
€		per il 5° lotto
€		per il 6° lotto

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. per il giorno 22.03.2016 ore 09.00 e segg., precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 09,00 e che le modalità di presentazione delle stesse sono contenute nelle *"Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare"*.

DISPONE

che, salvo quanto qui espressamente previsto, gli adempimenti pubblicitari relativi alla vendita, le modalità di presentazione delle offerte, le operazioni di vendita con e senza incanto, l'ambito di estensione della custodia e delle delega oggi conferita ed ogni altro aspetto normativo inerente lo svolgimento e la disciplina della presente procedura sia regolato dalle depositate *"Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare"* che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere;

RENDE NOTO

- che **l'offerta** presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; altrimenti in caso di unica offerta il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi. In caso di più offerenti sarà aggiudicato alla maggiore offerta anche all'esito di eventuale gara. Nella vendita con incanto pur dopo aver presentato la domanda, è possibile non partecipare all'incanto, ma verrà trattenuto il 10 per cento della cauzione versata salvo giustificato e documentato motivo
- che la vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano **all'atto dell'aggiudicazione** (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;
- 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;
- 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;

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

- 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;

- che il prezzo sia depositato entro 60 giorni dall'aggiudicazione con assegno circolare non trasferibile intestato alla Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal Custode, su richiesta scritta dell'aggiudicatario, eseguito il saldo prezzo presso la Cancelleria e comunicata entro gg. 30 dal saldo allo stesso Custode Giudiziario.
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e trascrizione saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet:

a) **www.tempiopausania.astagiudiziaria.com** (portale del Custode – Istituto Vendite Giudiziario);
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
b) **www.astegiudiziarie.it** (portale per la pubblicità delle aste giudiziarie convenzionato con il Tribunale di Tempio Pausania e con il distretto di Corte d'Appello di Cagliari);

D I S P O N E

- che la presente ordinanza sia **affissa per tre giorni** consecutivi **all'albo di questo Tribunale** e pubblicata per estratto in un termine **non superiore a centoventi** e **non inferiore a quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita, a cura del custode o preposto, sul quotidiani **L'UNIONE SARDA** e **LA NUOVA SARDEGNA;**

- che l'elaborato peritale sia disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet **www.tempiopausania.astagiudiziaria.com e anche su www.astegiudiziarie.it.**
La pubblicazione sui siti potrà anche non essere simultanea, anche se è auspicabile un coordinamento della tempistica al fine di evitare di generare discrasie informative.

che le formalità pubblicitarie siano effettuate dall'IVG di Tempio Pausania quale preposto dal G.E., anche se non nominato Custode. L'Istituto Vendite Giudiziarie provvederà a presentare prima della vendita, in Cancelleria, giustificativo delle pubblicazioni (internet e giornali), con esclusione del sito www.astagiudiziaria.it la cui pubblicazione avverrà a cura della società Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. Per i citati incombenti pubblicitari verrà riconosciuto ai citati soggetti quanto previsto dalle rispettive convenzioni stipulate con il Tribunale di Tempio Pausania.

Parimenti, vista la Convenzione del settembre 2007 tra il Tribunale e la società "Aste Giudiziarie Inlinea s.r.l.", a prescindere dalla nomina del Custode il Tribunale provvede con le opportune modalità alla comunicazione a detta Società delle ordinanze di vendita, delle perizie estimative e degli altri documenti utili ai fini dello svolgimento degli adempimenti pubblicitari sul sito **www.astegiudiziarie.it.** [2]

Preso atto del considerevole valore del compendio immobiliare pignorato e ritenuta l'opportunità,

D I S P O N E

che della vendita sia data notizia, con le medesime modalità già indicate nelle "*Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare*" con riferimento alla pubblicazione sul quotidiano anche su:

A U T O R I Z Z A

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, **esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili**, anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva;

---

[2] *Per la fatturazione della pubblicità curata da Aste Giudiziarie si rimanda alla sezione I bis delle " Disposizioni generali" pubblicate sul sito www.tribunaletempiopausania.it*

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

D I S P O N E

che ex art. 569 u.c c.p.c. il **creditore procedente** notifichi la presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti ***entro gg. 60 dalla data odierna***

A V V E R T E

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 deposto delle offerte d'acquisito, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. **È fondamentale che il debitore sottoscriva l'istanza o venga sentito dal Giudice, pena il rigetto della istanza.** Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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.

☐ Conferma l'IVG di Tempio Pausania quale custode dei beni pignorati

ovvero

☐ rilevato **non era** stato nominato un custode dei beni pignorati e che tale nomina appare indispensabile ex art. 559 c.p.c.,

N O M I N A

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato

l'Istituto Vendite Giudiziarie del Circondario del Tribunale di Tempio Pausania, in persona dell'amministratore unico, con facoltà di delega, con sede in Tempio Pausania, Via Palau, 17.

Tel: 079630505 **Fax**: 079633151 **eMail**: ivg.tempio@tiscali.it **Pec:** giustizia.ivgtempio@pec.it

mandando alla Cancelleria di dare avviso al Custode

D I S P O N E

che il Custode nominato esegua il proprio incarico secondo quanto indicato nelle "*Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare*" disponibili sul sito www.tribunaletempiopausania.it

D I S P O N E

- che al Custode sia versata la somma di € _____ a titolo di anticipo spese che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art.2770 c.c.) del creditore che oggi ha dato impulso al vendita;

P R E C I S A

- che con esclusione della somma sopra indicata l'attività del custode verrà retribuita esclusivamente, all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione al momento dell'approvazione del piano di riparto;
- che la somma indicata quale acconto o anticipo spese pubblicità, dovrà essere versata al Custode o all'IVG preposto per la pubblicità, dal creditore che ha dato impulso alla vendita entro e non oltre **30 giorni dall'emissione dell'ordinanza di vendita**.
- che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignorante ed intervenuti;
- che l'eventuale formale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, oltre che al Giudice dell'esecuzione anche al custode/preposto incaricato degli adempimenti pubblicitari.

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

D I S P O N E

Che l'occupante liberi l'immobile entro **gg. 30** dal versamento del saldo prezzo consegnando le chiavi all'IVG, se nominato.

D I S P O N E

Sin d'ora che la **liberazione dei beni** debba avvenire con apposita ordinanza a cura del custode IVG, se nominato e se richiesta dall'aggiudicatario saldato il prezzo, con comunicazione allo stesso custode da eseguirsi entro il termine **di gg. 30,;** in caso contrario l'acquirente provvederà alla liberazione a propria cura e spese. Il titolo esecutivo per il rilascio può essere eseguito a cura del custode anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento.

D I S P O N E

che, ove creditore procedente sia un istituto assoggettato alla disciplina dell'art 41 T.U.B. e qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo fondiario concesso ai sensi Testo Unico 16 luglio 1905, n.646 (come modificato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7), ovvero ai sensi dell'art.38 del Decreto Legislativo10 settembre 1993, n.385 (T.U.B.),l'aggiudicatario versi a quest'ultimo nel medesimo termine stabilito nell'ordinanza di aggiudicazione, la parte di prezzo di aggiudicazione (detratto l'acconto già versato a titolo di cauzione) corrispondente al credito per capitale, interessi, accessori e spese di procedura che l'ente creditizio avrà cura di precisare. L'eventuale residuo dovrà essere depositato in cancelleria nel medesimo termine e con le medesime modalità. In ogni caso, l'aggiudicatario dovrà depositare presso la Cancelleria (entro 10 giorni dal pagamento) l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito fondiario che ha ricevuto il pagamento oppure la copia del versamento effettuato, autenticata da un funzionario dell'istituto di credito.

Si dà atto che la presente ordinanza, completa dei suoi elementi essenziali, deve essere integrata dalle "*Disposizioni Generali in materia di espropriazione immobiliare*" (depositate in Cancelleria), virtualmente presenti nel fascicolo d'ufficio e disponibili sul sito www.tribunaletempiopausania.it

Il Cancelliere

Il Giudice dell'Esecuzione
(*Alessandro Di Giacomo*)

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